

## **Anlage 2**

### **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der Steinmauer“ – 1. Änderung**

**Stadt Engen, Gemarkung Stetten**

**Stand:**

**Rechtskraft 21.10.2015**

#### **1. Anlass der Planung**

Der Vorhabenträger beantragte am 31.07.14 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück 33/2, Neuhewenstr. 26a in 78234 Engen-Stetten.

Im Osten des Grundstückes ist im Bebauungsplan an der Steinmauer mit Erweiterung RV 29.06. 1988 ein Baufenster mit geplanter Erschließung von Osten vorgesehen. Diese östliche Erschließungsstraße ist jedoch in den 80 Jahren einerseits aufgrund mangelnder Nachfrage an Baugrundstücken und andererseits aufgrund von Schwierigkeiten bei der Grundstücksumlegung nicht erstellt worden.

Aufgrund der nun fehlenden Erschließung des Baufensters im Osten müsste das Baugrundstück sowohl hinsichtlich der Zufahrt als auch hinsichtlich der allgemeinen Erschließung mit Strom, Wasser, Abwasser etc. über 100 m (!) lang über das Grundstück 33/2 erschlossen werden.

Da dies zum einen nicht nur mit erheblichen Kosten, sondern auch mit enormer Abwertung des gesamten Grundstückes verbunden ist, zum andern das Grundstück 33/2 auch noch geringfügig landwirtschaftlich genutzt wird und somit die Zufahrt schwerlich gewährleistet ist, begründet sich der Anlass, die oben erwähnte Bebauung direkt an der Neuhewenstraße zwischen Haus Nr. 24 und Nr. 26 a als Art „Baulückenschließung“ auf dem Grundstück 33/3 zu erstellen, welches durch die geplante Teilung des Grundstückes 33/2 hervorgeht.

Ein entsprechender Vorhaben- und Erschließungsplan liegt vor.

Das Bauvorhaben ist mit der geltenden Rechtslage nicht vereinbar, weil im gültigen Bebauungsplan „an der Steinmauer“ RV 29.06.1888 an geplanter Stelle kein Baufenster hierfür vorgesehen ist.

Damit ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Eine Bestandsaufnahme der noch beim Landwirtschaftsamt Konstanz gemeldeten Betriebe hat folgendes ergeben:

Es handelt sich in Stetten um noch 4 gemeldete Haupt- bzw. Nebenerwerbslandwirte. Diese Betriebe befinden sich alle in einem Umkreis von ca. ½ km um das geplante Einfamilienhaus des Vorhabenträgers. Der in der Begründung aufgeführte, noch landwirtschaftlich genutzte Betrieb, gehört den Eltern des Vorhabenträgers. Die Eltern geben mit sofortiger Wirkung die landwirtschaftliche Nutzung auf und werden eine Nutzungsänderung zur Unterbringung bzw. Aufbewahrung von z.B. Wohnwagen, landwirtschaftlichen Geräten, etc. beantragen.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des vorgenannten Bauvorhabens geschaffen werden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Hiermit soll auch sichergestellt werden, dass das Grundstück 33/2 mit den Gebäuden und dem im östlichen Bereich befindlichen Baufenster durch Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf dem neu geplanten, vorgelagerten Grundstück 33/3 in vollem Umfang erschlossen bleibt, bzw. erschlossen werden kann.

## 3. Planungsinhalt:

Das geplante Wohngebäude wird vom Vorhabenträger selbst genutzt.

Der bestehende Bebauungsplan an der Steinmauer sieht für diesen Bereich als Dorfgebiet (MD) eine zweigeschossige Bauweise sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 vor.

Der Bebauungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan liegt hinsichtlich der GRZ von 0,5 geringfügig über den bisherigen Festsetzungen. Die GFZ liegt mit 0,5 deutlich unter den bisherigen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans.

Mit einer geplanten Grundstücksfläche für das Grundstück Flst.Nr. 33/3 von 435 qm darf hierbei die überbaute Fläche mit samt Überschreitungen durch Dachvorsprünge, Balkonen und sämtlichen Zuwegen und Zufahrten eine Fläche von 326 qm nicht überschreiten.

Aufgrund der Notwendigkeit von sowohl des nördlichen als auch des südlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sowie der Zufahrt- und des Eingangsbereiches im Norden als auch der südlichen Zufahrt zu den Garagen und zum Heizraum zur Anlieferung von Holz mit landwirtschaftlichem Gerät entstehen große Flächen, die zur Grundflächenzahl zu rechnen sind. Auch der große Balkon, der aufgrund der Topographie zur Nutzung des Außenbereiches notwendig ist, vergrößert die GRZ entsprechend.

Daher wird das südliche Geh-Fahr- und Leitungsrecht nicht versiegelt und bleibt somit in der GRZ –Berechnung unberücksichtigt.

Es ist hervorzuheben, dass im Bestand durch die 2 Scheunen und den großen Zufahrten mehr Flächen versiegelt sind, als im Vorhaben- und Erschließungsplan, also somit Flächen entsiegelt und begrünt werden.

Die Firsthöhe wird auf max. 759,50 m ü.NN festgelegt und ist somit maximal 85 cm höher als das Gebäude Nr. 24 (Firsthöhe 758,65 m ü.NN) und 4,56 m tiefer als das direkt benachbarte Gebäude Nr. 26 a (Firsthöhe 764,06 m ü. NN)

Der derzeitige Bebauungsplan legt für das MD keine Dachneigung fest. Lediglich für das WA wird eine Dachneigung vorgeschrieben. Die Dachneigung des Wohngebäudes im Vorhaben- und Erschließungsplan (Bereich MD) beträgt 30 Grad.

In der Gestaltung ist ein Ziegeldach vorgesehen.

Im Dorfkerngebiet sind die Dachneigungen geringfügig steiler.

Das Wohngebäude mit der angesetzten Dachneigung von max. 30 Grad fügt sich jedoch in seiner Größe und Höhe sowie mit der geplanten Dacheindeckung der Umgebung ein.

Die Minstdachneigung von 18 Grad ist im Vorhaben- und Erschließungsplan nur für den Carport an der westlichen Grenze vorgesehen.

Der Carport entspricht mit 753,90 m ü.NN, also einer Traufhöhe von 2,00 m bezogen auf die geplante ERFH-Höhe knapp der jetzt vorhandenen Traufhöhe des Schuppens mit 753,86 m ü. NN.

Mit 18 Grad Dachneigung des Carportdaches ist zum einen eine für das Ortsbild geplante Ziegel Deckung möglich und zum andern entspricht die Firsthöhe des Carport-Pulldaches ebenfalls der jetzigen Firsthöhe der vorhandenen Scheune.

Aufgrund der vorhandenen Topographie ist die Wandhöhe des Carports im Süden um die Geschoßhöhe des Untergeschosses höher und übersteigt die mittlere Wandhöhe von 3 m sowie die Wandfläche von 25 qm entlang der Grenze.

Die Höhe des geplanten Carports entspricht sowohl hinsichtlich der First- als auch der Traufhöhe der vorhandenen Scheune. Das Grundstück mit der Flst.Nr. 34 ist mit einem Garagengebäude bebaut und wegen der Grundstücksgröße ist dort keine Wohnbebauung möglich.

#### **4. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans „An der Steinmauer“ – 1. Änderung. Er umfasst das Grundstück 33 /3, das aus der geplanten Teilung des Grundstückes 33/2 hervor geht.

#### **5. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der räumliche Geltungsbereich ist durch den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) vom 20.07.2006 in seiner gesamten Fläche abgedeckt und weist eine Mischbaufläche auf. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird somit aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt

#### **6. Umweltprüfung**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Im Bereich der Baugrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich derzeit eine große Scheune und ein Schuppen, die abgerissen werden sollen. Deren Zufahrtbereiche sind sehr großzügig gepflastert, sodass durch die geplante Bebauung die Natur nicht weiter beeinträchtigt wird.

An dieser Stelle ist hervorzuheben, dass im Bestand mehr Flächen versiegelt sind, als im Vorhaben- und Erschließungsplan, also somit Flächen entsiegelt und begrünt werden.

Zudem konnte sich aufgrund der bestehenden Bebauung sowie der landwirtschaftlichen Nutzung keine Fauna und Flora ausbreiten.

Es ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen unwesentlich sind und auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann.

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind bei guter landwirtschaftlicher Praxis Immissionen zu erwarten und in ortsüblichem Maße zu dulden.

Zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut „Flora und Fauna“ sind für eine eventuelle Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumniederdrucklampen) in nach unten strahlenden Lampengehäusen zu verwenden.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut „Boden“ sind die Flächen für PKW-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für Fenster bzw. große Glasflächen entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Hierzu kann beispielsweise Vogelschutzglas, wie Ornilux verwendet werden. Auch ist das Anbringen von entsprechenden Folien oder die vorherige Bearbeitung der Glasflächen zur Vermeidung von Vogelschlag möglich.

Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen in der Schutzgut „Landschaftsbild“ ist hinsichtlich der farblichen Gestaltung beim Außenanstrich des Bauvorhabens auf grelle Farben oder stark reflektierende Materialien zu verzichten (Bsp.: neon-gelb, silber, etc.)

## **7. Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung**

Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs.1 BNatSch G:

Das Gebiet ist bereits bebaut. Entsprechend gering ist die Bedeutung dieser Fläche für Pflanzen und Tiere.

Ob geschützte Arten von der Maßnahme betroffen sind, kann nicht abschließend beurteilt werden, da keine Bestandsaufnahme der Tierwelt erfolgte. Jedoch ist aufgrund der intensiven Nutzung davon auszugehen, dass im Plangebiet keine seltenen Vogelarten und Tierarten nach Anhang IV der FFH Richtlinie vorkommen.

Durch den geplanten Neubau eines Wohnhauses gehen keine Brut- oder Nahrungshabitate verloren.

Zudem sind aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen erhebliche Beeinträchtigungen lokaler Bestände von geschützten Arten sehr unwahrscheinlich.

## 8. Erschließung

Die Erschließung ist über die Neuhewenstrasse gesichert.

Die Erschließung des bestehenden Gebäudes sowie dem Baufenster auf 33/2 ist über das nördliche und südliche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 33/3 ebenfalls über die Neuhewenstrasse gesichert.

Entsprechende Pflichten ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

## 9. Verwirklichung

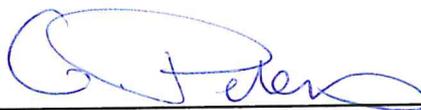
Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 8 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 24 Monaten fertigstellen.

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehören der Abriss der Garage und der Abriss des Schuppens (siehe § V2 des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplans).

Kommt er in Verzug, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan entschädigungslos aufgehoben werden.

Radolfzell, 22.09.2015

Architekturbüro Veronika Peters



Karl-Büchelerstr. 3 78315 Radolfzell tel. 07732 971182 fax 07732 971184 e-mail: v.peters@archepet.de